

Inteligencia de Mercado Inmobiliario - Península de Yucatán | Septiembre 2026

10 de septiembre de 2026

Los precios de la vivienda en México mantienen una trayectoria al alza, con un incremento nacional de 7.9 % en el primer semestre de 2026, según la Sociedad Hipotecaria Federal. La Península sigue por encima del promedio: Quintana Roo cerró 2025 con la mayor apreciación estatal del país (14.3 %) y Yucatán consolida su atractivo como mercado de vivienda vertical premium. Sin embargo, las tasas hipotecarias bancarias se mantienen altas y el mercado entra en una etapa de mayor selectividad, donde ya no todo producto se coloca con la misma facilidad.

1. Precios de vivienda en México: el termómetro nacional al segundo trimestre

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) publicó en agosto de 2026 su Índice de Precios de la Vivienda correspondiente al segundo trimestre. El resultado: una apreciación de 7.3 % respecto al mismo periodo de 2025, y un acumulado semestral de 7.9 %. El valor promedio de avalúo nacional quedó en 1 millón 960 mil pesos; la mediana -el punto donde la mitad de las operaciones se cierra por arriba y la mitad por abajo- fue de 1 millón 299 mil 580 pesos. Ese dato de la mediana es el que mejor refleja el mercado real: la mayoría de las compraventas formales en México ocurren alrededor del millón 300 mil pesos, no en el segmento alto que suele dominar los titulares.

Por tipo de producto, la vivienda económica-social fue la que más se apreció en el primer semestre: 10 %. Las casas solas subieron 8.4 % y los departamentos 7.4 %. La vivienda media-residencial creció 6.7 %. Esto indica que la presión de precios es más intensa en el segmento de menor valor, donde la escasez de oferta frente a la demanda de trabajadores formales es más aguda.

El reporte de la calificadora Fitch proyecta que los precios en México subirán entre 7 % y 8 % durante 2026, respaldado por un desequilibrio persistente: la oferta de vivienda nueva sigue restringida por costos de construcción elevados, mientras que la demanda aguanta. El PIB de construcción creció apenas 3 % en 2025, lo que anticipa que la oferta no se ampliará con rapidez.

2. Crédito hipotecario: Banxico bajó, pero las mensualidades no tanto

El Banco de México concluyó su ciclo de recortes de tasa en mayo de 2026, dejando la tasa de referencia en 6.50 %. Esto representa una reducción de 4.75 puntos porcentuales desde el máximo histórico de 11.25 % alcanzado en marzo de 2023. Una reducción significativa que, en teoría, debería abaratar los créditos.

En la práctica, la transmisión ha sido lenta. La tasa hipotecaria promedio bancaria en el segundo trimestre de 2026 fue de 11.42 %, según el propio Banco de México. Las tasas publicadas por los bancos comerciales en julio de 2026 oscilaban entre 9.5 % y 12.5 % anual, con un Costo Anual Total (CAT) -que incluye seguros y comisiones- de entre 12 % y 17 %. Para un comprador con un inmueble valuado alrededor de la mediana nacional (aprox. 1.3 millones de pesos), la diferencia entre el CAT más bajo y el más alto puede representar cientos de miles de pesos a lo largo de un crédito a 15 o 20 años.

Lo relevante para quien está por contratar un crédito: compare siempre el CAT, no solo la tasa nominal. La CONDUSEF obliga a los bancos a publicarlo en toda su comunicación comercial. Para acceder a una hipoteca

bancaria en 2026 se requiere, en términos generales, un enganche mínimo del 20 %, historial crediticio limpio y al menos dos años de empleo formal comprobable. Los derechohabientes del INFONAVIT y FOVISSSTE tienen condiciones distintas que conviene revisar directamente con cada organismo.

3. Quintana Roo: líder en apreciación, pero el mercado pide más análisis

Quintana Roo cerró 2025 con una apreciación de vivienda de 14.3 % a nivel estatal, la más alta del país según el Índice SHF. En perspectiva: el promedio nacional fue de 8.7 % ese año. Esta ventaja posiciona al estado como el mercado más dinámico en precio, aunque también el que requiere mayor cuidado al invertir.

La señal más reciente, del 9 de septiembre de 2026, es de maduración: durante julio y agosto se registraron bajas temporales en el volumen de operaciones en zonas urbanas como Cancún, aunque hacia finales de agosto comenzaron a observarse señales de estabilización. Los compradores e inversionistas analizan ahora con mayor detenimiento cada proyecto: precio, ubicación y calidad, por lo que ya no existe la misma facilidad de hace dos años para colocar cualquier producto.

Un dato estructural relevante: la oferta del estado es hoy mayoritariamente vertical. Según el conteo de Softec para el primer trimestre de 2026, difundido por Novedades Quintana Roo, 496 de los 589 proyectos en venta del corredor Cancún-Riviera Maya son de departamentos -84 % de las 42,289 unidades disponibles-, con un inventario de 18,226 unidades sin colocar. En paralelo, la prensa local reportó el 9 de septiembre de 2026 una cartera de proyectos turísticos que incorporaría más de 10 mil nuevas habitaciones hacia 2028, principalmente en el norte del estado. Eso significa que la presión de demanda -hotelera e inmobiliaria- permanece activa, pero también que la oferta futura es cuantiosa.

4. Yucatán: estabilidad y reactivación de la obra pública

El mercado de Mérida mantiene su posición como referente de estabilidad en la Península. La demanda residencial no proviene solo del sector local: sigue llegando capital de inversionistas y familias del centro y norte del país, atraídos por la calidad de vida y la percepción de seguridad. Las zonas de mayor actividad en el segmento premium son el norte y poniente de la ciudad.

En obra pública, el Instituto de Infraestructura Carretera de Yucatán (INCAY) oficializó para 2026 un programa anual con una inversión global de 1,473 millones de pesos en proyectos de vialidad tanto en Mérida como en el interior del estado. A nivel federal, el presupuesto de egresos 2026 proyectó para Yucatán un incremento de 3,252 millones de pesos en materia de obra pública respecto a 2025. La industria de la construcción local, tras un inicio de año lento, comenzó a mostrar señales de recuperación en el segundo trimestre gracias a la reactivación de licitaciones estatales y municipales.

5. Tren Maya y reconfiguración del valor en la Península

El Tren Maya pasó de ser una promesa de infraestructura a una realidad operativa, y con ello la distancia entre localidades de la Península dejó de medirse solo en kilómetros para medirse también en tiempo de traslado. Eso pone en el radar del mercado formal localidades que antes no lo estaban.

Conviene decirlo con claridad, porque circula mucha cifra suelta: las estimaciones de plusvalía "por cercanía a una estación" que hoy se publican provienen casi todas de portales de venta, no de un estudio verificable. VPP no las suscribe. El efecto del Tren sobre el valor del suelo no es un porcentaje uniforme que se aplique por proximidad: depende de si la estación tiene conectividad urbana real, de la vocación del predio, del uso de suelo vigente y de la profundidad del mercado local. Se mide predio por predio, con comparables de la zona. Comprar suponiendo un incremento porque "pasa el Tren cerca" es exactamente el supuesto que un avalúo sirve para poner a prueba.

Para el comprador o inversionista, esto tiene una implicación práctica importante: la certeza jurídica del título es

determinante. Los terrenos ejidales, independientemente de su ubicación respecto al Tren, implican procesos legales complejos que pueden anular cualquier ganancia derivada de la infraestructura. Antes de invertir en zonas en desarrollo, es indispensable verificar el régimen de propiedad y contar con el respaldo de un valuator y un abogado especializado.

La misma cautela aplica a la renta vacacional en la Riviera Maya. Con el inventario vertical descrito más arriba -18,226 unidades sin colocar en el corredor-, la pregunta ya no es si hay demanda turística, sino a qué ritmo se absorbe producto muy parecido entre sí. Antes de comprometer capital, el análisis que importa es el de absorción y ocupación del segmento concreto, no el del destino en general.

6. Lo que el mercado le dice a quien va a comprar, vender o invertir hoy

El mercado de la Península opera en dos velocidades. Quintana Roo ofrece la mayor apreciación en precio, pero también la mayor volatilidad y selectividad: el producto que no tiene respaldo en ubicación, calidad y certeza jurídica ya no se vende con la misma facilidad. Yucatán -y Mérida en particular- mantiene un ritmo más constante y con menor riesgo de ajuste, respaldado por demanda real de familias y por la llegada de empleo formal industrial.

Para quien vende: los precios no han caído, pero los tiempos de cierre se extienden. Un avalúo actualizado firmado por un perito certificado es la herramienta más efectiva para fijar un precio de salida competitivo y defendible, especialmente en un mercado donde los compradores comparan con más información que antes.

Para quien compra con crédito: el ciclo de recortes de Banxico ya terminó y los analistas anticipan que la tasa de referencia se mantendrá en 6.50 % por el tiempo previsible. Las tasas hipotecarias bancarias difícilmente bajarán de forma significativa en los próximos meses, por lo que esperar una mejora sustancial en el costo del crédito no parece una estrategia sólida. La decisión depende del inmueble, del precio y del plazo de permanencia, no de la expectativa de tasas.

Para quien invierte: el contador público del SNIIV (SEDATU) marcaba 427,765 financiamientos y subsidios otorgados en lo que va de 2026 al consultarlo el 10 de septiembre de 2026 -es un indicador que se actualiza a diario-, señal de que el mercado formal de vivienda mantiene actividad. Sin embargo, 21.9 % de la vivienda en México presentó rezago habitacional en 2024, lo que da contexto al tamaño del problema de oferta que el sector privado no resuelve solo.

Fuentes consultadas

1. Índice SHF de Precios de la Vivienda, segundo trimestre de 2026 - Sociedad Hipotecaria Federal / Gobierno de México
<https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2026>
2. Índice SHF de Precios de la Vivienda, primer trimestre de 2026 - Sociedad Hipotecaria Federal / Gobierno de México
<https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2026>
3. Precio de la vivienda en México sube 7.3 % en el segundo trimestre de 2026 - El Imparcial

<https://www.elimparcial.com/dinero/2026/08/10/precio-de-la-vivienda-en-mexico-suba-73-en-el-segundo-trimestre-de-2026-y-el-valor-promedio-nacion-al-alcanza-19-millones-de-pesos-segun-la-shf/>

4. Aumentarán de 7 a 8% los precios de la vivienda en México este 2026 (Fitch) - La Jornada
<https://www.jornada.com.mx/noticia/2026/08/11/economia/aumentaran-de-7-a-8-los-precios-de-la-vivienda-en-mexico-este-2026>
5. Las hipotecas en México se resisten a bajar: por qué pagas más aunque Banxico sí bajó tasas - Finmotiv
<https://finmotiv.com/mercados-financieros/2026-06-15-hipotecas-mexico-resisten-bajar-banxico/>
6. Tasas hipotecarias en México 2026: crédito hipotecario, tasas desde 9.5 %, requisitos - ViaUno
<https://viauno.mx/credito-hipotecario-mexico-2026-tasas-requisitos-guia/>
7. Tasas hipotecarias en México 2026: qué esperar como comprador - Grupo VEQ
<https://grupoveq.com/tasas-hipotecarias-mexico-2026-comprador/>
8. Quintana Roo empuja el promedio: vivienda sube, pero no igual para todos - Inmobiliare
<https://inmobiliare.com/quintana-roo-alza-vivienda-shf/>
9. Entra mercado inmobiliario en etapa de maduración: cae demanda, no precios - Luces del Siglo
<https://lucsdelsiglo.com/2026/09/09/entra-mercado-inmobiliario-en-etapa-de-maduracion-cae-demanda-no-precios-local/>

10. Obra pública revive a constructoras de Yucatán - PorEsto

<https://www.poresto.com/yucatan/merida/2026/6/29/obra-publica-revive-a-constructoras-de-yucatan-pero-persiste-el-reto-de-recuperar-empleos.html>

11. INCAY: programa anual de obra pública 2026, inversión de 1,473 millones de pesos - Yucatán a la Mano

<https://yucatanalamano.com/van-cerca-de-mil-500-millones-a-obra-publica-en-yucatan/>

12. Yucatán fortalece su desarrollo con recomposición del Presupuesto Federal 2026 - Gobierno de Yucatán

https://www.yucatan.gob.mx/saladeprensa/ver_notas.php?id=9752

13. SNIIV - Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (financiamientos 2026)

<https://sniiv.sedatu.gob.mx/>

14. Departamentos concentran la oferta inmobiliaria en Quintana Roo (Softec, 1T2026) - Novedades Quintana Roo / SIPSE, 13 de mayo de 2026

<https://sipse.com/novedades/departamentos-concentran-oferta-inmobiliaria-con-80-en-q-roo-509054.html>

15. Proyecta Quintana Roo más de 10 mil nuevas habitaciones para el turismo - Luces del Siglo, 9 de septiembre de 2026

<https://lucesdelsiglo.com/2026/09/09/proyecta-quintana-roo-mas-de-10-mil-nuevas-habitaciones-para-el-turismo-local/>

Los datos citados provienen de las fuentes referidas; el análisis es de Valuación Profesional Peninsular.

Aviso

Esta publicación tiene fines informativos. No constituye una opinión de valor sobre un inmueble determinado ni sustituye un avalúo formal, el cual requiere inspección física y es elaborado y firmado por un valuador profesional conforme a la norma aplicable.